

**Landkreis Nordwestmecklenburg**

Fachdienst Soziales

50.01/1

**Richtlinie**

**des Landkreises Nordwestmecklenburg**

**zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung  
nach § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)**  
(Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)

Stand: 01.03.2015

## Gliederung

<b>1. Einleitung</b> .....	
<b>2. Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft</b> .....	<b>5</b>
2.1 <i>Maßgebende (angemessene) Wohnungsgröße</i> .....	5
2.1.1 bei Wohnungen .....	5
2.1.2 bei selbstbewohnten Wohneigentum .....	5
2.2 <i>Angemessener Quadratmeterpreis</i> .....	6
2.3 <i>Umsetzung der Produkttheorie</i> .....	6
<b>3. Bestandteile der Unterkunfts-kosten</b> .....	<b>7</b>
3.1 <i>Bei Mietwohnungen</i> .....	7
3.1.1 Netto-Kaltmiete .....	7
3.1.2 kalte Betriebskosten .....	7
3.1.3 Beurteilung der Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten .....	7
3.1.4 Betriebskostenabrechnung .....	8
a) Rückzahlungen/Gutschriften .....	8
b) Nachforderungen .....	8
3.1.5 Renovierungskosten .....	10
a) Einzugsrenovierung .....	10
b) Auszugsrenovierung .....	10
3.2 <i>selbstbewohntes Eigenheim/Eigentumswohnung</i> .....	11
3.2.1 Berücksichtigung der Hauslasten nach Fälligkeit .....	11
3.2.2 Berücksichtigungsfähige Kosten .....	11
a) Schuldzinsen .....	11
b) Tilgung .....	11
c) Nebenkosten .....	12
d) Anschlussbeiträge .....	12
e) Instandhaltungs- und Reparaturaufwand .....	13
f) Ersatzbeschaffung bei Unwirtschaftlichkeit der Reparatur/mangelnder Reparaturfähigkeit als Instandhaltungsaufwand .....	13
3.2.3 Beurteilung der Angemessenheit der Hauslasten .....	14
3.2.4 Rückzahlungen/Gutschriften aus Nebenkostenabrechnungen .....	15
3.2.5 Nachforderungen von Nebenkosten .....	15
<b>4. Kosten für Heizung</b> .....	<b>15</b>
4.1 <i>Angemessenheitsprüfung Heizkosten</i> .....	15
4.2 <i>Richtgröße des Höchstwertes der Heizkosten</i> .....	16
4.3 <i>Besondere Brennstoffe</i> .....	16
4.4 <i>vorübergehende Übernahme unangemessener (unwirtschaftlicher) Heizkosten</i> .....	19
4.5 <i>Rückzahlungen/ Gutschriften aus der Heizkostenabrechnung</i> .....	19
4.6 <i>Nachzahlungen auf Heizkostenabrechnungen</i> .....	19
<b>5. Mehrbedarf Warmwasser bei dezentraler Warmwasserversorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>6. Unangemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung</b> .....	<b>20</b>
6.1 <i>Grundsatz; Kostensenkungsverfahren</i> .....	20
6.2 <i>Unangemessenheit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit</i> .....	20
6.3 <i>Unangemessenheit während des Leistungsbezuges</i> .....	20
6.4 <i>Verfahren</i> .....	21

<b>7. Übernahme von Schulden .....</b>	<b>22</b>
<b>8. Verfahren bei Wohnungswechsel.....</b>	<b>23</b>
8.1 Allgemein.....	23
8.2 Notwendigkeit des Umzuges und Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung	23
8.3 Zuständigkeit für die Zustimmung .....	23
8.4 Voraussetzungen für die Zustimmung.....	24
8.4.1 Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Landkreises NWM .....	25
8.4.2 Wegzug in den Zuständigkeitsbereich einen anderen Sozialleistungsträgers.....	25
8.4.3 Zuzug in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises NWM .....	25
8.5 Umzug ohne Zustimmung innerhalb des Landkreises .....	25
<b>9. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution .....</b>	<b>26</b>
9.1 Zuständigkeit für die Übernahme der einzelnen Kosten .....	26
9.2 Voraussetzungen für die Übernahme der einzelnen Kosten.....	26
<b>10. Besondere Fälle.....</b>	<b>27</b>
10.1 Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, vergleichbare Einrichtungen.....	27
10.2. Unterkunftsbedarf von Alleinerziehenden.....	28
10.3 Behinderte Mitglieder in der Bedarfsgemeinschaft.....	28
10.4 Anmietung einzelner Zimmer und Mitbenutzung weiterer Räume, .....	
Wohngemeinschaft.....	28
10.5 Möblierte Wohnungen bzw. Zimmer.....	29
10.6 Mietzahlungen für 2 Wohnungen.....	29
10.7 Mietverträge unter nahen Verwandten .....	29
10.8 Staffelmieten.....	30
<b>11. Direktüberweisung der Leistungen .....</b>	<b>30</b>
<b>12. Inkrafttreten .....</b>	<b>30</b>
<b>Anlage 1 Angemessene Kaltmiete und angemessene Betriebskosten .....</b>	<b>31</b>
<b>Anlage 2 Anzuerkennende Nebenkosten / Betriebskosten .....</b>	<b>32</b>
<b>Anlage 3 Heizspiegel 2011 des Deutschen Mieterbundes .....</b>	<b>33</b>
<b>Anlage 4 Mehrbedarfs bei dezentraler Warmwasserversorgung nach § 35 Abs. 4 SGB XII.....</b>	<b>36</b>

## 1. Einleitung

### Einleitung

Gemäß § 22a Abs. 1 SGB II kann das Land die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Eine solche Satzung bedarf der vorherigen Zustimmung der obersten Landesbehörde oder einer von ihr bestimmten Stelle. Diese gilt für Leistungen für die Unterkunft nach § 35 Absatz 1 und 2 des zuständigen Trägers der Sozialhilfe entsprechend (§ 35a SGB XII). Ein derartiges Gesetz existiert derzeit nicht. Die Beurteilung welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, ist damit dem zuständigen Leistungsträger überlassen.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg – als Träger der Sozialhilfe gemäß § 3 Absatz 2 SGB XII – werden bis zum Inkrafttreten eines Landesgesetzes im Sinne von § 3 Abs. 2 SGB XII die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten im Wege einer Verwaltungsrichtlinie wie folgt bestimmt:

### Zielsetzung

Die Übernahme von anzuerkennenden Kosten der Unterkunft dient der Befriedigung eines menschlichen Grundbedürfnisses, des Wohnens. Sie bildet einen Eckpfeiler für die Erreichung des übergeordneten Hilfeziels, der Loslösung von der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe.

Die Übernahme von Wohnungskosten soll sich insgesamt wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von wirtschaftlich angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Gesamtumstände der Betroffenen, aber auch die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Ziel ist es, Wohngebiete im Regelfall möglichst sozialverträglich zu mischen.

Insgesamt soll durch eine aktive Unterstützung erreicht werden, dass sich die Wohnungsmieten von Hilfeempfängern deutlich innerhalb der genannten Richtwerte bewegen. In besonders begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, diese Grenzen zu überschreiten. Dies kann aber nur geschehen, wenn es keine andere wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt.

### Grundsatz

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden auf der Grundlage von § 35 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalles, vor allem nach der Person des Leistungsberechtigten, der Art des Bedarfs und den örtlichen Verhältnissen. Die Angemessenheit der Aufwendungen richtet sich nach der angemessenen Wohnfläche und dem angemessenen Quadratmeterpreis. Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Aufwendungen für die gewerbliche Nutzung von Wohnraum werden nicht berücksichtigt.

## 2. Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft

In mehreren Entscheidungen des BSG hat sich zweifelsfrei die so genannte Produkttheorie für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft etabliert. Die Berechnung setzt sich aus der maßgebenden Wohnfläche und dem Mietstandard<sup>1</sup> zusammen und bezieht sich immer auf den örtlichen Wohnungsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg.<sup>2</sup>

Angemessen ist eine Wohnung nur, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.<sup>3</sup>

Zur Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten sind grundsätzlich die nachfolgenden Auslegungsbestimmungen anzuwenden.

### 2.1 Maßgebende (angemessene) Wohnungsgröße

#### 2.1.1 bei Wohnungen

Für Mietwohnungen gelten folgende Wohnflächenobergrenzen:

Personenzahl	Wohnfläche maximal
1	50
2	60
3	75
4	90
Jede weitere Person	15

Küche und andere erforderlichen Nebenräume sind in der angegebenen Quadratmeterzahl enthalten. Die Höchstwerte für die Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. **Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.**

#### 2.1.2 bei selbstbewohnten Wohneigentum

Ein selbstbewohntes **Eigenheim** von angemessener Wohnfläche ist nicht als Vermögen zu berücksichtigen (§ 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 SGB XII). Folgende Wohnflächen sind angemessen:

Personenzahl	Angemessene Wohnfläche bis zu
1 – 2	90 m <sup>2</sup>
3	110 m <sup>2</sup>
4 und mehr	130 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R

<sup>2</sup> Zum relevanten „örtlichen Wohnungsmarkt“ siehe LSG BadWürtt., Urteil vom 17. 7. 2008 - L 7 AS 1797/08

<sup>3</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R

Eine selbstbewohnte **Eigentumswohnung** von angemessener Wohnfläche ist nicht als Vermögen zu berücksichtigen (§ 90 Abs. 1 Nr. 8 SGB XII). Folgende Wohnflächen sind angemessen:

Personenzahl	Angemessene Wohnfläche bis zu
1	80 m <sup>2</sup>
2	80 m <sup>2</sup>
3	100 m <sup>2</sup>
4 und mehr	120 m <sup>2</sup>

In Anlehnung an das Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05 R gelten diese Wohnungsgrößen als angemessenes Vermögen im Sinne von § 12 SGB II.

Bei Grundstücken wird eine Fläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> als angemessen anerkannt. Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob eine Teilung und Verwertung wirtschaftlich möglich ist, d.h. ob durch Verkauf ein Wert erzielt werden kann, der mindestens 80 % des Bodenwertes erreicht. Im Falle der Teilbarkeit und Verwertbarkeit sind die selbständig verwertbaren Grundstücksteile als Vermögen gemäß § 90 SGB XII zu berücksichtigen. Ist die Verwertung ausgeschlossen, bleibt die Größe des Grundstückes unberücksichtigt.

**Die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten richtet bei selbst bewohntem Eigentum nach den Angemessenheitskriterien für eine Mietwohnung. Die Kosten sind maximal in diesem Rahmen zu übernehmen (vgl. 3.2.3).**

## 2.2 Angemessener Quadratmeterpreis

Hauptkriterium zur Beurteilung der Angemessenheit sind die vom Landkreis Nordwestmecklenburg auf der Grundlage der Ermittlung des Mietpreinsniveaus auf dem örtlichen Wohnungsmarkt erlassenen Richtwerte. Hierbei hat sich der Landkreis für eine Unterteilung in drei Regionen entschieden. Nachdem ein örtlicher Mietspiegel für den Landkreis fehlt, wurde für die Regionen eins und zwei eine Wohnwerterhebung der Firma Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH sowie für die Hansestadt Wismar (Region 3) der Mietspiegel der Hansestadt Wismar herangezogen.

Grundlage für die Angemessenheitsprüfung bei einem einfachen Wohnungsstandard ist immer die Kaltmiete bzw. der ermittelte Quadratmeterpreis für die Kaltmiete (**vgl. Anlage 1**).

Zu dem ist zu prüfen, ob eine angemessene Wohnung auch tatsächlich verfügbar ist. Hier kann es in einzelnen Fällen auch dazu führen, dass höhere Kosten akzeptiert werden müssen, wenn nachweisbar im einfachen Segment keine Wohnung gefunden werden kann.

## 2.3 Umsetzung der Produkttheorie

Das Produkt aus Quadratmeterpreis und Wohnungsgröße soll in der Regel nicht den festgelegten Richtwert für die entsprechende Personenzahl überschreiten (vgl. Anlage 1 Spalte C). Hierbei sind die Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard, wie er regelmäßig im m<sup>2</sup>-Preis zum Ausdruck kommt, zu berücksichtigen, wobei nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und Wohnungsstandard) isoliert betrachtet "angemessen" sein müssen. Es bleibt daher dem/der Leistungsberechtigten vorbehalten, ob er/sie zugunsten eines höheren Quadratmeterpreises eine kleinere Wohnung oder auch umgekehrt anmieten will.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R; Rd. - Nr. 24 der Begründung

Die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ergeht auf Grundlage der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten).

Die Zuordnung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erfolgt bei Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen grundsätzlich nach der **Kopfzahl**.<sup>5</sup> Dies gilt auch, wenn die Unterkunft von einem nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Dritten genutzt wird, der nach anderen Leistungsgesetzen nur geringfügige Leistungen für Unterkunft erhält und von den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ausgeschlossen ist.<sup>6</sup>

### 3. Bestandteile der Unterkunftskosten

Die Kosten der Unterkunft setzen sich wie folgt zusammen.

#### 3.1 Bei Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft die nach dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dies sind neben dem Kaltmietzins (Grundmiete) die mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (bzw. Betriebskosten).

##### 3.1.1 Netto-Kaltmiete

Die Netto-Kaltmiete ist die Grundmiete ohne kalte und warme Betriebskosten.

##### 3.1.2 kalte Betriebskosten

Zu den Nebenkosten bzw. (Betriebskosten) gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, wie unter anderem Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Müllgebühren, Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten (**siehe Anlage 2**)

Als **Hausverwaltungskosten** werden nur Aufwendungen für einen Hauswart anerkannt, nicht aber die Verwaltungskosten des Vermieters. Die **Gebühren für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss** werden nur als Nebenkosten anerkannt, wenn der Mieter sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter ausschließen kann. Die **Aufwendungen für die Überlassung von Garage oder Stellplatz** werden nicht als notwendigen Unterkunftsbedarf anerkannt. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Anmietung gegenüber dem Vermieter nicht ablehnen kann. Denn in der Regel ist eine Weitervermietung zumutbar.

Von den Nebenkosten sind nicht umfasst: Aufwendungen für die Überlassung von Möbeln und elektrischen Geräten, bei Untermietverhältnissen Aufwendungen für Beköstigung, Wäsche und ähnliches.

##### 3.1.3 Beurteilung der Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten

Hauptkriterium zur **Beurteilung der Angemessenheit** sind die vom Landkreis Nordwestmecklenburg auf der Grundlage der Ermittlung des Mietpreisniveaus auf dem örtlichen Wohnungsmarkt erlassenen Richtwerte. Hierbei hat sich der Landkreis für eine Unterteilung in drei Regionen entschieden.

---

<sup>5</sup> BSG, Urteil vom 23.11.2006 - B 11b AS 1/06 R, Urteil vom 31. 10. 2007 - B 14/11b AS 7/07 R und Urteil vom 19. 3. 2008 - B 11b AS 13/06 R

<sup>6</sup> BSG, Urteil vom 19.03.2008 - B 11b AS 13/06 R (LSG Nds., Bremen, Urteil vom 23.03.2006 - L 8 AS 307/05)

Nachdem ein örtlicher Betriebskostenspiegel für den Landkreis fehlt, wurde für die Regionen eins und zwei eine Wohnwerterhebung der Firma Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH sowie für die Hansestadt Wismar (Region 3) der Mietspiegel der Hansestadt Wismar herangezogen.

Grundlage für die Angemessenheitsprüfung bei einem einfachen Wohnungsstandard ist immer die Summe aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten bzw. der ermittelte Quadratmeterpreis für die kalten Betriebskosten (**vgl. Anlage 1**).

#### 3.1.4 Betriebskostenabrechnung

Bei der Berücksichtigung der Rück- oder Nachzahlungen kommt es nicht darauf an, ob diese für die gegenwärtig bewohnte oder für eine frühere Wohnung - ggf. außerhalb des Landkreises NWM - entstehen. Es kommt des Weiteren nicht darauf an, ob der/die leistungsberechtigte im Zeitpunkt der Verursachung der Rück- oder Nachzahlungen Leistungen nach dem SGB XII bezogen hat. Entscheidend ist allein, dass der/die Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt der Zahlung selbst im Zuständigkeitsbereich des Landkreises NWM Leistungen bezieht. Ist dies der Fall, erfolgt bei Nachzahlungen die Prüfung ausschließlich anhand der vorliegenden Richtlinie.

##### a) Rückzahlungen/ Guthabten

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Ist die Anrechnung für den Monat des Zuflusses nicht möglich (z.B. bei Leistungen der Grundsicherung nach Kap. 4 gem. § 44 Abs. 1 SGB XII), so soll der Leistungsbescheid nach § 48 SGB X aufgehoben und der Erstattungsbetrag nach § 50 SGB X zurückgefordert werden (vgl. Anlage Textbaustein für einen kombinierten Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid).

Guthaben, die den Unterkunftsbedarf in einem Monat übersteigen, sind so auf die Folgemonate aufzuteilen, dass die Leistungsberechtigten nach Möglichkeit nicht aufgrund des Einkommens aus dem Leistungsbezug fallen.<sup>7</sup>

Guthaben oder Rückerstattungen, die aus dem Regelbedarf erbracht wurden, z.B. Abrechnungsguthaben für Mietnebenkosten (die nicht vom SGBXII-Träger übernommen wurden) oder für Haushaltsstrom, bleiben anrechnungsfrei (§ 82 Abs. 1 S. 2 SGB XII).

##### b) Nachforderungen

Nachzahlungen können nur abgelehnt werden, wenn die Bedarfsgemeinschaft zuvor schriftlich auf ihre individuell angemessenen Kosten für Unterkunft durch eine Aufforderung zur Kostensenkung hingewiesen worden ist.

Die Nachzahlungen sind in der Regel in voller Höhe als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Aufwendungen des Hilfebedürftigen im vorherigen Jahr angemessen waren (§ 35 SGB XII).

---

<sup>7</sup> BSG Urteil vom 19.05.2009 – B 8 SO 35/07 R



Eine Ablehnung von Betriebskostennachzahlungen oberhalb der Angemessenheitsgrenze kann erst dann erfolgen, wenn der Kunde zuvor auf diese Angemessenheitsgrenze schriftlich hingewiesen worden ist. Den Kunden ist mit der Weiterbewilligung bzw. bei der Neubeantragung ein Informationsschreiben zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung zu übersenden.

Überschreiten die Kosten für Unterkunft die individuell angemessenen Kosten, so sind die überschreitenden Kosten für maximal 6 Monate nach Versand der Informationsschreiben zu übernehmen.

Nachzahlungen aus den Mietnebenkostenabrechnungen gehören zu den Unterkunftskosten. Der Vermieter darf nur die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Abrechnungszeitraum angefallen sind. Die Abrechnung muss spätestens nach 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode vorliegen, ansonsten verfallen diese Nachforderungen (s. § 556 Abs. 3 BGB).

Soweit die Nachzahlung daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind, ist der Nachzahlungsbetrag den Mietschulden im Sinne des § 36 Abs. 1 SGB XII zuzurechnen.

Gleiches gilt, wenn die Aufwendungen des Leistungsberechtigten im vorherigen Jahr zwar unangemessen hoch waren, er aber nicht zur Senkung der Kosten aufgefordert wurde bzw. die Frist gem. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII noch lief. Soweit die Unterkunftskosten durch die Nachzahlung unangemessen werden, ist nach Punkt 3 zu verfahren.

Nachzahlungen für Leistungsberechtigte werden nicht oder nicht in voller Höhe übernommen, wenn die Unterkunftskosten im vorherigen Jahr unangemessen hoch waren und die Kosten daraufhin nur noch in angemessener Höhe übernommen wurden. Dies würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Beträge führen. In diesem Fall wird der Nachzahlungsbetrag auf zwölf Monate aufgeteilt und nur für die Monate übernommen, in denen der Hilfebedürftige noch nicht zur Senkung aufgefordert wurde und in denen er Maßnahmen der Reduzierung seiner Kosten nachweisen sollte.

Soweit der Nachzahlungsbetrag nicht übernommen wird, ist der Leistungsberechtigte zunächst auf Ratenzahlungen bei dem Vermieter bzw. Versorgungsunternehmen zu verweisen. Sind Ratenzahlungen nachweislich nicht möglich, ist auf Antrag die Übernahme als Schulden gemäß § 36 Abs. 1 SGB XII zu prüfen (siehe Punkt 7).

Nach dem Zeitpunkt der Antragstellung auf Leistungen nach SGB XII kann es keine verspätete Antragstellung für Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung geben, da es hierfür keine gesetzliche Frist im Bereich des SGB XII gibt. Daher kann auch keine Verjährung (z. B. Verweisung auf Regulierung als Schulden) eintreten. Beschränkungen können sich allenfalls aus § 44 SGB X ergeben, wenn der Betroffene vorsätzlich in wesentlicher Beziehung Angaben unrichtig oder unvollständig gemacht hat oder die Zahlung seit mehr als einem Jahr fällig ist.

Beispiele:

SGB XII-Bezug seit 01.01.2005, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2009 vom 30.07.2010 am 01.06.2011 → Der Nachzahlungsbetrag ist auf Angemessenheit zu prüfen (siehe oben).

SGB XII-Bezug seit 01.01.2005, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2008 am 01.10.2009 → Der Antrag ist wegen verspäteter Abrechnung des Vermieters wegen Nichtfälligkeit abzulehnen.

SGB XII-Bezug seit 01.01.2007, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2006 am 01.10.2009 → Da die Forderung vor dem ALG II-Bezug entstand, ist der Antrag abzulehnen.

### 3.1.5 Renovierungskosten

#### a) Einzugsrenovierung

Kosten für eine Einzugsrenovierung sind dann im Rahmen der Angemessenheit als Kosten der Unterkunft nach § 35 Abs. 2 SGB XII zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war und wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist.<sup>8</sup>

Diese Kosten sind in tatsächlicher Höhe begrenzt durch die Angemessenheit zu übernehmen, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart ist oder soweit sie ohne das Vorhandensein einer mietvertraglichen Regelung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen ist.<sup>9</sup>

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten ist unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst in drei Schritten zu prüfen. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- (1) Erforderlichkeit der Einzugsrenovierung im konkreten Einzelfall zur Herstellung der **Bewohnbarkeit** der Unterkunft

Ob die Einzugsrenovierung erforderlich zur Herstellung der Bewohnbarkeit erforderlich ist, richtet sich nach objektiven Kriterien, aber auch danach, ob die Kosten aus der vertretbaren Sicht des/der Leistungsberechtigten zu übernehmen waren. Hierbei ist eine Orientierung am Ausstattungsstandard einer Unterkunft im unteren Wohnsegment abzustellen.

- (2) Die **Einzugsrenovierung** muss **ortsüblich** sein, weil keine renovierten Unterkünfte in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.

Ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, ist zunächst durch den/die Leistungsberechtigten nachzuweisen. Ungeachtet dessen, kann das Jobcenter selbst Feststellungen zur Ortsüblichkeit treffen, in dem es ermittelt, ob es im räumlichen Vergleichsraum der Üblichkeit entspricht, dass Wohnungen im unteren Segment unrenoviert übergeben werden.

- (3) Die **Kosten für die Einzugsrenovierung** müssen **der Höhe nach** im konkreten Einzelfall zur Herstellung eines Standards einer Wohnung im unteren Segment **erforderlich** sein.

Der/die Leistungsberechtigte ist auf eine Renovierung in Eigenregie zu verweisen. Hier sind in der Regel die Materialkosten zur Beschaffung von Farbe, Pinseln, einfacher Tapete und sonstigen Malerzubehörs zu berücksichtigen.

Ist ihm/ihr eine Renovierung in Eigenregie nachweislich nicht möglich, hat der/die Leistungsberechtigte drei Kostenvorschläge beim Sozialhilfeträger einzureichen.

#### b) Auszugsrenovierung

---

<sup>8</sup> BSG Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

<sup>9</sup> BSG Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R Rd 25 am Ende

Kosten für eine Auszugsrenovierung sind im Rahmen der Angemessenheit als Kosten der Unterkunft nach § 35 Abs. 2 SGB XII zu übernehmen.<sup>10</sup> Bis zur Vorlage des Volltextes der BSG-Entscheidung sind die Kosten der Auszugsrenovierung nach der Rechtsprechung der Vorinstanz zu übernehmen, wenn

- (1) sich die Kosten für laufend durchzuführende mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen aufgestaut haben (unabhängig von der zivilrechtlichen Wirksamkeit dieser Vereinbarung) und
- (2) die Auszugsrenovierung notwendig ist und
- (3) die Kosten für die Auszugsrenovierung der Höhe nach zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Unterkunft erforderlich sind

Der/die Leistungsberechtigte ist auf eine Renovierung in Eigenregie zu verweisen. Hier sind in der Regel die Materialkosten zur Beschaffung von Farbe, Pinseln, einfacher Tapete und sonstigen Malerzubehörs zu berücksichtigen.

Ist ihm/ihr eine Renovierung in Eigenregie nachweislich nicht möglich, hat der/die Leistungsberechtigte drei Kostenvoranschläge beim Jobcenter einzureichen.

## **3.2 selbstbewohnte/s Eigenheim/Eigentumswohnung**

### **3.2.1 Berücksichtigung der Hauslasten nach Fälligkeit**

Soweit der/die Leistungsberechtigte eine in seinem Eigentum stehende Wohnung oder ein Haus bewohnt, zählen zu den Kosten der Unterkunft diejenigen Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte als unmittelbar mit dem Eigentum verbundene Lasten zu tragen hat. "Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen."<sup>11</sup> Danach sind die Hauslasten nur im Monat ihrer jeweiligen Fälligkeit zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind.

### **3.2.2 Berücksichtigungsfähige Kosten**

#### **a) Schuldzinsen**

Die Höhe der anzuerkennenden Schuldzinsen ist durch den Jahreskontoauszug des Vorjahres sowie durch einen aktuellen Zins- und Tilgungsplan nachzuweisen. Weiter ist der Zeitpunkt der Fälligkeit des jeweils zu leistenden Zinsbetrages nachzuweisen. Ist dem Leistungsberechtigten ein Nachweis der aktuellen Schuldzinsen nicht möglich, hat er jedoch den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinsen nachgewiesen, sind vorläufig die Zinsen aus dem Monat Dezember des Vorjahres im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen und die Kosten der Unterkunft aus diesem Grund nur vorläufig zu bewilligen (nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 der VO zu § 82 SGB XII in Verbindung mit § 328 SGB III).

Durch Vorlage des Kreditvertrages ist nachzuweisen, dass die Schuldzinsen im Zusammenhang mit dem tatsächlich bewohnten Eigenheim stehen.

#### **b) Tilgung**

<sup>10</sup> BSG Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11 R; Vorinstanz LSG Hamburg Urteil vom 20.04.2010 – L 5 AS 55/07

<sup>11</sup> BSG, Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R - Rd 14 am Ende

Tilgungslasten sowie Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks zu entrichten sind, werden grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt. Die Übernahme dieser Kosten würde zu einer Vermögensbildung bei dem Hilfesuchenden führen, für die kein Raum besteht.

Ausnahmsweise kann im absoluten Einzelfall nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auch die Übernahme von Tilgungsleistungen in Betracht kommen.<sup>12</sup>

Das BSG führt in dieser Entscheidung aus, dass der Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II die Berücksichtigung von Tilgungsraten nicht von vornherein ausschließt. Eine analoge Anwendung erfolgt im SGB XII.

Unter folgenden Voraussetzungen ist ausnahmsweise eine Übernahme von Tilgungsleistungen als Zuschuss möglich:

- (1) Das Wohneigentum ist als angemessen anzusehen und zählt daher nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB II zum Schonvermögen des Leistungsberechtigten, das nicht zu verwerten ist
- (2) Ohne Übernahme der Tilgungsleistungen droht der Verlust des selbstgenutzten Wohneigentums. Die Kosten in Form von Tilgungsleistungen sind zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar. Der Leistungsberechtigte muss daher vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezuges von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten (z.B. Tilgungsaussetzung oder –streckung)
- (3) Die Unterkunftskosten laut Rentabilitätsberechnung (ohne Tilgungsleistungen) liegen unter den Kosten für eine angemessene Mietwohnung. In diesem Fall können die Unterkunftskosten (einschließlich Tilgungsleistungen) maximal bis zur Grenze der Angemessenheit (Mietrichtwert) übernommen werden.

Der Leistungsberechtigte hat seine Bemühungen zur Aussetzung/ Streckung der Tilgungsleistungen nachzuweisen und entsprechende Bescheinigungen der Bank(en) vorzulegen. Unter Berücksichtigung des BSG-Urteils sollte eine Übernahme nur in Ausnahmefällen erfolgen.

#### c) Nebenkosten

Diese Kosten entsprechen im Wesentlichen den Nebenkosten von Mietwohnungen. Dazu zählen im Wesentlichen Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Müllgebühren, Kosten für Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, Heizungswartung und Straßenreinigung, soweit letzteres in der Gemeindefestsetzung festgesetzt ist. Kosten für einen Hauswart oder zur Pflege des Gartens bzw. Grundstückes werden nicht anerkannt.

#### d) Anschlussbeiträge

Nach der Rechtsprechung des BSG zählen von einer Kommune/ Landkreis bzw. einem Zweckverband festgesetzte (Kanal)anschlussgebühren für die Verlegung von (Kanal)anschlüssen zu den berücksichtigungsfähigen Kosten für Unterkunft, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft einschließlich der Kosten für die Anschlussbeiträge angemessen sind. Die Kosten sind nur anteilig pro Kopf zu berücksichtigen.<sup>13</sup>

Unter folgenden Voraussetzungen ist die Übernahme von Anschlussgebühren ausnahmsweise möglich:

<sup>12</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R

<sup>13</sup> BSG, Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R

- (1) Der Antragsteller weist nach, dass er/sie sich erfolglos bei der den Anschlussgebührenbescheid erlassenden Kommune/ dem Landkreis bzw. dem Zweckverband um eine Stundung, Ratenzahlung oder um die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch gemäß der bei den Kommunen/ dem Landkreis/ dem Zweckverband bestehenden Satzung zur Stundung, Niederschlagung und Erlass bemüht hat. Der/die Leistungsberechtigte hat einen schriftlichen Nachweis über seine Bemühungen beim Jobcenter einzureichen. Der Nachweis muss eine Information der Kommune/ des Landkreis bzw. des Zweckverbandes enthalten, dass hinsichtlich der Anschlussgebühren eine Stundung, ein Erlass bzw. die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch nicht möglich ist.
- (2) Anschlussgebühren sind nur im Rahmen der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft zu übernehmen. Hierbei sind die Kosten für die Hauslasten sowie die Kosten für die Anschlussgebühren (= Gesamtkosten für das Kalenderjahr) nach den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind (= angemessene Jahresnettokaltmiete)<sup>14</sup>. Hierbei ist auf die Kaltmiete abzustellen, die in einem Jahr für eine Mietwohnung angefallen wäre.

e) Instandhaltungs- und Reparaturaufwand

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne von § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII anerkannt. Voraussetzung für die Anerkennung ist, dass diese Aufwendungen im laufenden Kalendermonat und den darauf folgenden elf Kalendermonaten insgesamt angemessen sind. Damit werden die zu berücksichtigenden Aufwendungen auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten, begrenzt.

Überschreiten bereits die laufenden Aufwendungen die Kosten, die für eine angemessene Mietwohnung innerhalb von zwölf Kalendermonaten zu erbringen wären, ist kein Zuschuss zu den Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu gewähren. In diesen Fällen kommt bei Unabweisbarkeit des Bedarfes lediglich die Gewährung eines Darlehens, das grundsätzlich dinglich gesichert werden soll, in Betracht.

Sind die laufenden Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung hingegen angemessen und überschreiten die Aufwendungen für die unabweisbare Instandhaltung bzw. Reparatur jedoch die Kosten für zwölf Kalendermonate für eine angemessene Mietwohnung, ist kein Zuschuss, sondern zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen lediglich ein Darlehen, das dinglich gesichert werden soll, zu gewähren. Bezüglich der Vorgehensweise zur dinglichen Sicherung ist Rücksprache mit dem kommunalen Träger zu führen.

Die Notwendigkeit des Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwandes kann durch die Begutachtung durch Mitarbeiter des Landkreises geprüft werden (z.B. Bauamt, untere Wasserbehörde).

f) Ersatzbeschaffung bei Unwirtschaftlichkeit der Reparatur/mangelnder Reparaturfähigkeit als Instandhaltungsaufwand

Grundsätzlich ist es nicht Aufgabe des Leistungsträgers nach dem SGB XII grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten am vom Leistungsberechtigten selbst bewohnten Eigentum zu finanzieren.

Damit sind die Kosten für größere Reparaturen und Umbauten regelmäßig nicht zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII zu zählen. Kosten für wertsteigernde Maßnahmen sind vom Leistungsträger nicht zu übernehmen.

<sup>14</sup> BSG Urteil vom 24.01.2011 – B 14 AS 61/10 R

Berücksichtigungsfähig sind jedoch Aufwendungen für Instandhaltung oder Instandsetzung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Wohneigentums führen, diese angemessen sind sowie lediglich dazu dienen, die Nutzbarkeit des Wohneigentums zu gewährleisten.<sup>15</sup>

Soweit die Nutzbarkeit des Wohneigentums infolge eines Defektes am Wohneigentum nicht mehr gewährleistet ist und der Defekt nicht repariert werden kann oder die Reparatur unwirtschaftlich ist, können auch die Kosten für eine Ersatzbeschaffung übernommen werden, soweit diese sowie die übrigen Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind.

Soweit aus baurechtlichen oder umweltrechtlichen Gründen eine Anpassung der baulichen Anlagen eines Eigenheimes notwendig ist, sind die Kosten hierüber als Zuschuss bzw. Darlehen zu übernehmen.

Die Übernahme der Aufwendungen durch den Landkreis ist auf Antrag nach § 35 Abs. 1 SGB XII zu prüfen (**siehe oben 3.2. Buchstabe e**).

Die Erneuerung muss zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit des Hauses objektiv erforderlich sein.

Soweit die Prüfung ergibt, dass die Aufwendungen zu übernehmen sind, ist es unschädlich, wenn die erforderliche Erneuerung dem heutigen Stand der Technik entspricht und die Anlage auf Grund des Fortschrittes der Technik moderner und energieeffizienter als die alte ist.

Die Prüfung der Kostenübernahme setzt voraus, dass der/die Leistungsberechtigte 3 zusammen mit dem Antrag 3 Kostenvoranschläge einreicht. Soweit der/die Leistungsberechtigte von der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur ausgeht, hat er dies gegenüber dem Jobcenter in geeigneter Form schriftlich nachzuweisen (z.B. Stellungnahme eines Bausachverständigen, Stellungnahme des einschlägigen Gewerkes, Stellungnahme des Zweckverbandes, Stellungnahme der unteren Wasserbehörde). Dem Sozialhilfeträger bleibt es unbenommen, die Angaben nochmals von einer anderen fachkundigen Stelle prüfen zu lassen.

Die Notwendigkeit des Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwandes kann durch die Begutachtung durch Mitarbeiter des Landkreises (z.B. Bauamt, untere Wasserbehörde) geprüft werden.

### 3.2.3 Beurteilung der Angemessenheit der Hauslasten

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten von selbst bewohnten Wohneigentum sind die Ziffern 2.1.1 (angemessene Wohnungsgröße für Mietwohnungen), 3.1.3 (Beurteilung der Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten), Anlage 1 und 4.1 ff. (Angemessenheit Heizkosten) maßgebend. **Dies bedeutet, dass Unterkunfts- und Heizkosten bei selbst bewohntem Eigentum nur im Rahmen der Angemessenheitskriterien für eine Mietwohnung zu übernehmen sind.**

### 3.2.4 Rückzahlungen/ Gutschriften aus Nebenkostenabrechnungen

Sollte es im Einzelfall im Rahmen der Jahresabrechnung zu einer Rückzahlung oder einem Guthaben kommen, ist nach Punkt 3.1.3 Buchstabe a) (siehe oben) zu verfahren.

---

<sup>15</sup> BSG Urteil vom 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R

### 3.2.5 Nachforderungen von Nebenkosten

Sollte es im Einzelfall im Rahmen der Jahresabrechnung zu einer Nachzahlung kommen, ist nach Punkt 3.1.3 Buchstabe b) (siehe oben) zu verfahren.

## 4. Kosten für Heizung

Die Heizkosten umfassen die Aufwendungen für die Erwärmung der Wohnung. Hat der Kunde mit dem Versorgungsunternehmen Abschlagszahlungen vereinbart, so sind diese zu übernehmen.

Soweit die Heizkosten in unregelmäßigen Abständen innerhalb des Jahres entstehen, da das Heizmaterial nach Bedarf bezogen wird, sind die Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit einmalig zu übernehmen. Die Beantragung erfolgt unter Vorlage von Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.

Tritt die Hilfebedürftigkeit erst im Verlaufe des Jahres ein, ist der Verbrauch/sind die Kosten nur nach der Zahl der Monate anteilig zu gewähren.

### Beispiele (Erdgas, Fernwärme, Heizöl):

Für eine Bedarfsgemeinschaft, die aus 2 Personen besteht, können Heizkosten bis zu 1.000,80 € ( $1,39 \text{ €} \times 60 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate}$ ) für 12 Monate bewilligt werden.

2014, 2 Personen, Eigenheim, SG B XII – Bezug seit 01.05.2013

Tabelle 2 Gebäudefläche bis 250 m<sup>2</sup> → Zeile 2 Personen → letzte Spalte 1.152,00 €/ Jahr  
 $1.000,80 \text{ €} \times 8/12 \text{ (05-12/2013)} = 667,20 \text{ €}$  Es können Heizkosten bis zu 667,20 € bewilligt werden.

Nutzt der Kunde die Möglichkeit eines „Wärmekontos“ sind die Heizkosten als monatliche Beträge bis zum Höchstwert nach 4.2 zu übernehmen.

Bei Geltendmachung eines zusätzlichen Betrages hat der Leistungsempfänger fundiert darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen (siehe BSG-Urteil vom 02.07.2009 Az.: B 14 AS 36/08 R, Randziffer 23).

Kommt es im Folgejahr zu einer anteiligen Rückzahlung von Heizkosten aufgrund der Kaminnutzung, so kann die Höhe der zu berücksichtigten Rückzahlung ermittelt werden, indem von dem Rückzahlungsbetrag die nachgewiesenen Kosten für das Kaminholz abgezogen werden.

### 4.1 Angemessenheitsprüfung Heizkosten

Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung hat bei den Heizkosten getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen.<sup>16</sup> Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft- und Heizkosten im Sinne einer erweiterten Produkttheorie entspricht nicht dem gesetzgeberischen Konzept. Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 02.07.2009 müssen auch die ortsüblichen angemessenen Kosten für Heizung durch den Leistungsträger ermittelt werden. Hier wird vom Bundessozialgericht auch eine Unterteilung nach Energieträgern gefordert.

<sup>16</sup> BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R

## 4.2 Richtgröße des Höchstwertes der Heizkosten

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat die Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen und Immobilien und Umwelt GmbH mit einer Datenerhebung gem. den Anforderungen des Bundessozialgerichtes beauftragt. Hierbei hat die Firma bei der im Jahr 2014 erfolgten Datenerhebung für die Energieträger Erdöl, Erdgas und Fernwärme Werte zwischen 1,14 € und 1,39 € pro Quadratmeter Wohnfläche festgestellt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat festgelegt, dass aufgrund dieser Datenerhebung der Höchstwert von 1,39 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat als angemessene Heizkosten anzusetzen sind.

Der Höchstwert der Heizkosten wurde mit 1,39 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat festgesetzt. Für alle anderen Brennstoffe gilt 4.3.

## 4.3 Besondere Brennstoffe

Für folgende Heizmedien ist folgender Brennstoffbedarf je m<sup>2</sup> angemessener Wohnfläche und Jahr angemessen:

Brennstoff	Angemessene Brennstoffmenge/ angemessener Brennstoffverbrauch je m <sup>2</sup> angemessener Wohnfläche und Jahr
1. Braunkohlebriketts	61,5 kg
2. Steinkohle	38,4 kg
3. Koks	42,8 kg
4. Brennholz	0,13 Raummeter <sup>17</sup>
5. Holzpellets	63,8 kg
6. Propangasflaschen pro Wohnwagen im Sommer, außerhalb der Heizperiode	alle 50 Tage 1 Propangasflasche zu 33 kg zum Kochen und zur Warmwasserzubereitung; <b>kein</b> Heizbedarf!
7. Propangasflaschen pro Wohnwagen im Winter, d.h. während der Heizperiode vom 01.10. des laufenden Jahres bis zum 31.03. des darauffolgenden Jahres	Alle 50 Tage 1 Propangasflasche zu 33 kg zum Kochen und zur Warmwasserzubereitung; für den <b>Heizbedarf</b> alle 50 Tage 4 Propangasflaschen zu 33 kg
8. Flüssiggas	18,6 kg (36,47 l bzw. 9,23 m <sup>3</sup> )

<sup>17</sup> **Umrechnungsformel Brennholz:** Brennholz gibt es in Säcken mit einer Abpackung von 25 dm<sup>3</sup>. Dies entspricht 0,025 m<sup>3</sup>. Ein **Raummeter** (RM) entspricht 1 m<sup>3</sup>. Ein Raummeter ist Holz, das eng gestapelt in einen Würfel von 1x1x1 m Kantenlänge passt. Daneben gibt es noch **Schüttraummeter**. Dort wird das Holz geschüttet, wodurch „Luftnester“ entstehen. Ein Schüttraummeter (SRM) entspricht 0,66 RM. Daraus ergibt sich folgende Umrechnungsformel: 1 dm<sup>3</sup> = 0,001 m<sup>3</sup>

$$1 \text{ RM} = 1 \text{ m}^3$$

$$1 \text{ SRM} = 0,66 \text{ RM}$$

**Berechnungsbeispiel für einen Sack Brennholz(= Schüttholz):**

In einem Sack Holz ist das Holz geschüttet, d.h. es muss nach Umrechnung in Kubikmeter auch noch in Raummeter umgerechnet werden!

$$25 \text{ dm}^3 = 0,025 \text{ m}^3 = \mathbf{0,0165 \text{ RM}} (= 0,025 \text{ m}^3 \times 0,66 \text{ RM})$$

**Berechnungsbeispiel für Raummeter:**

$$0,13 \text{ RM} = 0,13 \text{ m}^3 \times 50 \text{ m}^2(\text{angemessene Wohnfläche}) = 6,5 \text{ m}^3/\text{Jahr} = \mathbf{6,5 \text{ RM}/\text{Jahr}}$$

Dem/der Leistungsberechtigten können die Kosten für die Beschaffung von 6,5 RM Brennholz pro Jahr bewilligt werden.



9. Normal-Strom	194 kWh
10. Nachtspeicheröfen	Erfolgt die Heizversorgung durch Nachtspeicheröfen <u>nachweislich</u> mit dem entsprechenden Niedrigtarif, sind die Energiekosten für diesen Tarif ohne Abzug als Bedarf zu berücksichtigen.

Soweit neben der Heizung zusätzlich ein Kamin betrieben wird, werden die Kosten für die Beschaffung von Kaminholz nicht übernommen.

Für die unter den Ziffern 1 bis 7 der Tabelle aufgeführten Heizmedien sind vor ihrer Beschaffung 2 Kostenvoranschläge einzureichen.

Sofern der/die Leistungsberechtigte ausschließlich mit Holz oder Kohlen heizen, sind sie unter Kostengesichtspunkten ausdrücklich darauf zu verweisen, Holz bzw. Kohlen grundsätzlich nicht im Bau- oder Gartenmarkt, sondern bei kostengünstigeren Holzanbietern bzw. Kohlehändlern zu erwerben. Kostenvoranschläge von Bau- oder Gartenmärkten sind daher in der Regel nicht zu akzeptieren, es sei denn die nachgewiesenen Kosten sind günstiger als die eines Holz- oder Kohlenhändlers.

**Berechnungsformel Heizkostenbeihilfe für die in der Tabelle unter Ziffer 1 bis 5 aufgeführten Brennstoffe:**

angemessene Wohnfläche in m<sup>2</sup> x Brennstoffbedarf x Preis je Einheit gem. Kostenvoranschlag

**Berechnungsformel Heizkostenbeihilfe für den in der Tabelle unter Ziffer 8 aufgeführten Brennstoff:**

Flüssiggas nach Literwert

Nach einer Empfehlung des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge, der sich auf eine vom Verein Deutscher Ingenieure (VDI) erstellte Formel stützt, ist bei Flüssiggas ein Verbrauch von 18,6 kg/m<sup>2</sup>/Jahr angemessen. Dies entspricht 36,47 l/m<sup>2</sup>/Jahr.“

$$36,47 \text{ l/m}^2 : 12 \text{ Monate} = 3,04 \text{ l/m}^2/\text{Monat}$$

$$3,04 \text{ l/Monat} \times \text{angemessene Wohnfläche} = \text{angemessene Menge/angemessene Wohnfläche/Monat}$$

Flüssiggas nach Kubikmeterwert

Der angemessene Jahreswert für Flüssiggas beträgt 36,47 l/m<sup>2</sup>/Jahr.

Ein Kubikmeter Flüssiggas entspricht 3,93 Litern Flüssiggas<sup>18</sup>.

Folglich beträgt der Jahreswert in Kubikmeter 9,23 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr (= 36,37 l : 3,93 l).

Dies entspricht einem Monatswert von 0,77 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.“

<sup>18</sup> Quelle: Bund der Energieverbraucher – www.energieverbraucher.de

### Beispiel für Ermittlung angemessener jährlicher Heizkosten bei Einmalbeschaffung (Regelfall):

angemessene Wohnfläche 50 m<sup>2</sup> :  $36,47 \text{ l/Jahr} \times 50 \text{ m}^2 = 1.823,50 \text{ l/Jahr}$

### Beispiel für Ermittlung angemessener monatlicher Heizkosten:

angemessene Wohnfläche 50 m<sup>2</sup> :  $3,04 \text{ l/Monat} \times 50 \text{ m}^2 = 152 \text{ l/Monat}$

Die Kunden sind aufzufordern, 3 Kostenvoranschläge für die angemessene Menge Flüssiggas einzureichen. Anhand der Kostenvoranschläge ist über die Höhe der zu gewährenden Kosten zu entscheiden. Soweit der Kunde bereits über einen laufenden Liefervertrag verfügt, ist er aufzufordern, für die angemessene Menge Flüssiggas einen Kostenvoranschlag seines aktuellen Lieferanten vorzulegen (in diesem Fall ist also nur ein Kostenvoranschlag einzureichen).

### Berechnungsformel zur Ermittlung angemessener Heizkosten für eine Normal-Stromheizung (nicht Nachtspeicheröfen):

a) angemessene Wohnfläche x 194 kWh : 12 Monate = kWh/ Monat

b) kWh/ Monat x Kosten für 1 kWh gemäß der letzten Stromrechnung

c) Beispiel:  $45 \text{ m}^2 \times 194 \text{ kWh} : 12 \times 17,87 \text{ Ct}$  (laut letzter Stromrechnung) = 13.000,43 Ct  
= 130,00 €/ Monat

### Heizkosten bei kombinierten Heizungen

Zur Ermittlung der Leistungen für die Heizung sollte bei kombinierten Heizungen grundsätzlich das Mischverhältnis berücksichtigt werden. Bezüglich des Mischverhältnisses der verwendeten Energieträger hat der Kunde entsprechende Angaben (entweder prozentuale Anteile oder welche Räume beheizt werden) zu machen. Da sehr unterschiedliche Fallkonstellationen denkbar sind, sind allgemein anwendbare Regelungen schwer möglich. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher *lediglich als Anregung* für mögliche Einzelfalllösungen zu verstehen.

Bei nahezu ausgeglichenem Mischverhältnis kann jeweils von der Hälfte der maßgeblichen Richtwerte für das entsprechende Heizmedium ausgegangen werden. Lassen sich die verschiedenen Energieträger bestimmten Räumen zuordnen, sollten die jeweiligen Wohnflächenanteile ermittelt und danach entsprechend die Leistungen für die Heizung bestimmt werden.

#### Beispiel:

1-Personenhaushalt, Wohnung 45 m<sup>2</sup>, Küche (10 m<sup>2</sup>) und Bad (5 m<sup>2</sup>) werden elektrisch beheizt (eine gesonderte Stromrechnung für die Beheizung der Räume mit Strom existiert nicht), die Beheizung der übrigen Räume (30m<sup>2</sup>) erfolgt über Kohleöfen.

Vorschlag zur Ermittlung der angemessenen Kosten:

Anteil für Stromheizung:

a)  $194 \text{ kWh} : 12 \text{ Monate} = 16,17 \text{ kWh/ Monat}$

b)  $16,17 \text{ kWh/ Monat} \times 15 \text{ m}^2 \times \text{Kosten für 1 kWh aus der letzten Stromabrechnung in Ct}$   
(Umrechnung in € notwendig [100 Ct = 1 €])

= Kosten/ Monat/ m<sup>2</sup>

$194 \text{ kWh} : 12 \times 15 \text{ m}^2 \times 17,87 \text{ Ct} = 4.338,32 \text{ Ct} = 43,38 \text{ €/ Monat}$

*Anteil für Braunkohleheizung:  $30 \text{ m}^2 \times 61,5 \text{ kg/m}^2 = 1.875 \text{ kg}$  einmalig für die gesamte Heizperiode*

Energiekosten, die für den Betrieb von Heizungen erforderlich sind, werden nicht von der Regelleistung abgedeckt (§ 27 a Abs. 1 SGB XII). Soweit der Hilfebedürftige vorträgt, dass er neben den Aufwendungen für die Heizung Energiekosten für den Betrieb der Heizung hat, ist eine monatliche Pauschale von 7,50 € in der Heizperiode vom 01.10. bis 30.04. zu den geltend gemachten Heizkosten hinzuzurechnen (7,50 € x 7 Monate : 12 Monate).

#### **4.4 vorübergehende Übernahme unangemessener (unwirtschaftlicher) Heizkosten**

Von unangemessenen Heizkosten ist lediglich dann auszugehen, wenn die Heizkosten bzw. der Verbrauch als unwirtschaftlich.

Dies ist beim Überschreiten des o.g. jeweiligen Höchstbetrages (vgl. 4.2 oder 4.3) der Fall.

Sind diese Kosten nicht überschritten, ist noch von einem wirtschaftlichen Heizverhalten auszugehen. Eine Absenkung der Heizkosten bei unwirtschaftlichen Heizverhalten ist jedoch erst nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung zulässig. Auch hier sind die Ausführungen unter Ziffer 6 anzuwenden.

#### **4.5 Rückzahlungen/ Gutschriften aus der Heizkostenabrechnung**

Es ist entsprechend der Ausführungen unter Ziffer 3.1.3 Buchstaben b) zu verfahren.

Wird neben der Heizung ein Kamin betrieben und kommt es im Folgejahr zu einer anteiligen Rückzahlung von Heizkosten aufgrund der Kaminnutzung, so kann die Höhe der zu berücksichtigten Rückzahlung ermittelt werden, indem von dem Rückzahlungsbetrag die nachgewiesenen Kosten für das Kaminholz abgezogen werden.

#### **4.6 Nachzahlungen auf Heizkostenabrechnungen**

Es ist entsprechend der Ausführungen unter Ziffer 3.1.3 Buchstaben b) zu verfahren.

### **5. Mehrbedarf Warmwasser bei dezentraler Warmwasserversorgung**

#### **zentrale Warmwasserversorgung**

Seit dem 01.01.2011 zählen zu den Kosten der Heizung auch die Kosten einer zentralen Warmwasseraufbereitung (§ 35 Abs. 4 SGB XII). Bei einer zentralen Warmwasseraufbereitung erfolgt die Erwärmung des gesamten benötigten Warmwassers zentral und ist daher Bestandteil der Heizkosten. Dies ist nachweislich der Fall, wenn die jährliche Betriebskostenabrechnung eine Position für den Warmwasserverbrauch beinhaltet. Soweit die Kosten der Heizung auch die Kosten der Erzeugung von Warmwasser enthalten, ist von einer zentralen Warmwasserversorgung auszugehen.

#### **dezentrale Warmwasserversorgung**

Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserversorgung) wird ein **Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII** anerkannt.

Bei der dezentralen Warmwasserversorgung erfolgt die Warmwasseraufbereitung z.B. mit kleineren Elektrospeichern (Boiler) oder Durchlauferhitzern am Ort des Bedarfes. Dies gilt nur, soweit die Kosten der Warmwasseraufbereitung nicht Bestandteil der Heizkosten (z.B. wenn die Betriebskostenabrechnung nur den Kaltwasserverbrauch ausweist).

Die **Höhe des** nach § 30 Abs. 7 SGB XII gültigen **Mehrbedarfes** ist der **Anlage 4** zu entnehmen.

## **6. Unangemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung**

### **6.1. Grundsatz; Kostensenkungsverfahren**

Unangemessene Kosten der Unterkunft können in der Regel bis zu 6 Monaten übernommen werden, wenn der/die Leistungsberechtigte die Bereitschaft zur Senkung gegenüber dem Leistungsträger erklärt.<sup>19</sup> Der/die Leistungsberechtigte ist im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens schriftlich auf die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten hinzuweisen. Im Schreiben ist neben dem Hinweis auf die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Kaltmiete auch auf die angemessene Höhe der gesamten Mietaufwendungen sowie auf den bestimmten Tag, bis zu dem die höheren Unterkunftskosten längstens gewährt werden können hinzuweisen.<sup>20</sup>

### **6.2 Unangemessenheit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit**

Bewohnt der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine sozialhilferechtlich unangemessene Unterkunft, sind die tatsächlichen Kosten gemäß § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII solange (in der Regel längstens für sechs Monate) als Bedarf anzuerkennen, wie es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch

- einen Wohnungswechsel,
- Untervermietung oder
- auf andere Weise

die Aufwendungen auf die angemessene Höhe zu senken.

Die Bedarfsgemeinschaft ist unter Berücksichtigung der o.g. Produkttheorie auf ihre individuell angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung schriftlich durch eine Aufforderung zur Kostensenkung hinzuweisen.

### **6.3 Unangemessenheit während des Leistungsbezuges**

Ist die Unterkunft während der Dauer des Leistungsbezuges infolge Auszug oder Tod eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger, wegen Mietsteigerungen oder auf Grund von neu festgelegten Höchstwerten nicht mehr angemessen, findet Ziffer 6.2 entsprechend Anwendung. Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung auch eine besondere Sensibilität. *Insbesondere hier* müssen bei der Bewertung eines konkreten Wohnungsangebots dem durch den Umzug eintretenden Einspareffekt die Wohnungsbeschaffungskosten gegenüber gestellt werden. Zu berücksichtigen sind die monatliche Ersparnis und die zeitliche Prognose des Leistungsbezuges. Soweit im Einzelfall ein Umzug vor Ablauf der Kündigungsfrist des bisherigen Mietverhältnisses in Betracht kommt, wird auf Punkt 9.6 verwiesen.

<sup>19</sup> BSG, Urteil vom 19.3.2008, B 11b AS 41/06 R, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R und Urteil vom 7.5.2009, B 14 AS 14/08 R

<sup>20</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rd. - Nr. 31 der Urteilsbegründung

## 6.4 Verfahren

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei:

- Soweit sich aus der Datenerhebung der Firma F+B aus dem Jahr 2014 ergibt, dass die in Anlage 1 genannte Bruttokaltmiete oder/und der unter 4.2 genannte Höchstwert Heizkosten (Beheizung der Wohnung mit Erdgas, Erdöl oder Fernwärme) geringer ist als der Angemessenheitswert, der bisher für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten als angemessen anerkannt wurde und die Kosten für Unterkunft und/oder Heizung bereits vor Inkrafttreten dieser Richtlinie abgesenkt worden sind, legt der Landkreis Nordwestmecklenburg fest, dass in diesen Fällen Bestandsschutz gewährt wird, d.h. kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist.
- behinderten und pflegebedürftigen Menschen, die schon sehr lange in ihrer Wohnung leben,
- lediglich einmaligen Bedarfen oder absehbar kurzfristigem Leistungsbezug,
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden),
- bestehenden Schwangerschaften, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird,
- Unwirtschaftlichkeit des Umzuges; dies ist der Fall, wenn ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug in naher Zukunft absehbar ist, z.B. bei Aufnahme einer Arbeit oder unmittelbarem Bestehen des Rentenbezuges; sollte sich die Prognose jedoch ändern, ist eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen
- wenn der angemessene Höchstwert nur **bis max. 30 EUR** monatlich überschritten wird.

Kann eine Senkung der Aufwendungen von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung erwartet werden, ist er hierzu unter Fristsetzung (4 volle Kalendermonate) schriftlich aufzufordern. Bei diesem Schreiben handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt, so dass eine Rechtsbehelfsbelehrung nicht erforderlich ist. Der Leistungsberechtigte hat seine Bemühungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft glaubhaft schriftlich nachzuweisen.

Als Nachweise für fehlende Möglichkeiten der Kostensenkung können anerkannt werden:

- die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass der Mieter mit ihm Verhandlungen mit Ziel der Mietpreisreduzierung erfolglos geführt hat und die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass ein Wohnungstausch innerhalb des Wohnungsbestands des Vermieters nicht möglich ist und
- die Vorlage von 3 -5 Anzeigen über die Untervermietung (soweit dies zumutbar ist) und
- die Vorlage von 3 – 5 Anzeigen über ein eigenes Mietgesuch und
- die schriftliche Bestätigung von 5 größeren Wohnungsbaugesellschaften und anderen Vermietern, dass kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Die tatsächlichen Mietkosten können nach 6 Monaten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich ist (BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az: B 7b AS 18/06 R). Dies ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

Es besteht spätestens nach 6 Monaten kein Anspruch mehr auf die weitere Übernahme der *unangemessenen* Aufwendungen für die bisherige Wohnung, wenn sich der

Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um die Senkung der Aufwendungen bemüht oder er einen Umzug in eine zumutbare Wohnung ablehnt.

*Der Landkreis muss ebenfalls die konkrete Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum prüfen, um gegenüber dem Betroffenen und im Falle eines Gerichtsverfahrens belegen zu können, dass eine angemessene Wohnung erhältlich ist. Deshalb ist zum Zeitpunkt der beabsichtigten Absenkung der unangemessenen Kosten im Internet zu recherchieren, ob Wohnungen mit angemessenen Kosten im zumutbaren Umzugsbereich des Kunden vorhanden sind (über [www.google.de](http://www.google.de) sind unter dem Stichwort „Wohnungssuche“ eine Reihe von Seiten mit Mietangeboten aufgeführt). Soweit angemessener Wohnraum verfügbar ist, sind ein bis drei angemessene Mietangebote in der Akte zu dokumentieren.*

Die zu erwartenden Mietschulden sind in diesen Fällen grundsätzlich nicht nach § 34 SGB XII zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte ist rechtzeitig eindringlich **schriftlich** auf diese Konsequenz hinzuweisen.

## 7. Übernahme von Schulden

Die Übernahme von Schulden im Zusammenhang mit den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist in § 36 Abs. 1 und 2 SGB XII geregelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden Miet-schulden ausschließlich als Darlehen übernommen. Mietschulden können übernommen werden, wenn

- der Antragsteller Leistungen für Unterkunft und Heizung bezieht und
- die Übernahme der Schulden gerechtfertigt ist, und zwar
  - o zur Sicherung der Unterkunft oder
  - o zur Behebung einer vergleichbaren Notlage.

Eine vergleichbare Notlage kann in Schulden bei den Versorgungsunternehmen liegen.

Stromschulden können als Darlehen nach § 36 Abs. 1 oder § 37 SGB XII übernommen werden. § 36 Abs. 1 SGB XII findet dann Anwendung, wenn die Stromschulden zur Stromsperre führen und die Wohnung deshalb unbewohnbar ist. Ob die Wohnung unbewohnbar ist und damit eine vergleichbare Notlage vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls, d.h. von der Wohnung und der Person des Leistungsberechtigten, ab. Von der Unbewohnbarkeit der Wohnung ist z.B. auszugehen, wenn

- sie unbeheizbar und die Heizung aufgrund der Jahreszeit erforderlich ist,
- dort nicht gekocht werden kann (auch nicht durch alternative Möglichkeiten wie Gas),
- aus anderen Gründen in der BG auf Haushaltsenergie nicht verzichtet werden kann (Kleinkinder, Krankheiten)

Wenn eine vergleichbare Notlage gegeben ist, ist zu prüfen, ob die Übernahme der Schulden gerechtfertigt ist. Gerechtfertigt kann die Übernahme bei einer positiven Prognose sein. Dafür ist zu prüfen, ob

- insgesamt eine Überschuldung vorliegt,
- die Schuldnerberatung bei der Regulierung beteiligt ist,
- eine Wiederholung droht, da die Ursache der Verschuldung (z.B. Sucht) weiterhin besteht.

Grundsätzlich ist der Hilfebedürftige auf den Vorrang der Selbsthilfe hinzuweisen. Die Übernahme der Schulden kommt nicht in Betracht, wenn es dem Hilfebedürftigen möglich und zumutbar ist, mit dem Gläubiger eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren. Unter dem Freibetrag liegendes und damit geschütztes Vermögen ist vorrangig einzusetzen (§ 90 SGB XII). Gleiches gilt für anrechnungsfreies Einkommen.

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Wohnungslosigkeit droht,

- wenn der Vermieter die Wohnung wegen Mietschulden fristlos gekündigt (§ 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, § 569 BGB) oder
- die Klage auf Räumung der Wohnung bei einem Gericht erhoben worden ist.

Wenn die Mietschulden übernommen werden oder sich der Leistungsträger dazu verpflichtet, wird die Kündigung unwirksam, wenn dies bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage durch den Vermieter bei Gericht erfolgt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB).

Das gilt nicht, wenn der aktuellen Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine auf diese Weise unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB). Deshalb ist in § 36 Abs. 2 SGB XII die Information des Sozialhilfeträgers durch das Gericht vorgesehen.

Die Entscheidung über die Übernahme von Schulden erfolgt im 4-Augen-Prinzip unter Beteiligung der Sachgebietsleiterin.

Eine Übernahme von Schulden in einer Höhe von mehr als 500 € bedarf der Zustimmung der Sachgebietsleiters..

## **8. Verfahren bei Wohnungswechsel**

### **8.1 Allgemein**

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Bezuges von Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung einen Wohnungswechsel, soll er vor Unterzeichnung des neuen Mietvertrages die Zustimmung des Sozialhilfeträgers zum Umzug (Zusicherung der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung) einholen (§ 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII).

### **8.2 Notwendigkeit des Umzuges und Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung**

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten werden nur übernommen, wenn die Notwendigkeit des Umzuges sowie die Angemessenheit der neuen Unterkunftskosten durch den SGB XII-Träger festgestellt wurde. Der Wunsch lediglich nach einer Anhebung und Verbesserung des Lebens- und Wohnstandards reicht jedoch nicht aus, sondern es muss ein individueller, plausibler, verständlicher und nachvollziehbarer Grund gegeben sein, von dem sich auch Nichthilfeempfänger mit niedrigem Einkommen in vergleichbarer Lage leiten lassen würden.<sup>21</sup>

### **8.3 Zuständigkeit für die Zustimmung**

---

<sup>21</sup> OVG Bremen, Beschluss vom 24.11.2008 - 2 B 558/08, 2 S 559/08; LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08

Für die Erteilung der Zustimmung ist der Landkreis zuständig, in dessen Bezirk der Leistungsberechtigte zurzeit der Antragstellung seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Landkreises ist somit der abgebende Landkreis zuständig. Der aufnehmende Landkreis ist bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der neuen Unterkunft zu beteiligen (§ 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII).

#### 8.4 Voraussetzungen für die Zustimmung

Die Erteilung der Zustimmung zum Umzug steht grundsätzlich im Ermessen des Landkreises. Sie **ist** zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Kosten für Unterkunft und Heizung der neuen Unterkunft angemessen sind (§ 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII). Ein Umzug ist in der Regel als **erforderlich** anzusehen, wenn

- Wohnungslosigkeit droht (aufgrund der nicht mehr durch Übernahme der Mietschulden abwendbaren Kündigung des Vermieters oder aufgrund eines rechtskräftigen Räumungsurteils),

Bei der Kündigung ist der Nachweis zu erbringen, dass Versuche zur Abwendung der Kündigung unternommen wurden und erfolglos blieben (telefon. Rücksprache mit dem Vermieter). Bei offensichtlich unberechtigter Kündigung ist dem Mieter die Einschaltung eines Rechtsanwaltes zu empfehlen.

- der Hilfebedürftige ohne festen Wohnsitz ist
- die Senkung der unangemessenen Kosten in der bisherigen Wohnung nicht möglich ist,
- die Wohnung sich nachweislich in einem ungenügenden sanitären oder baulichen Zustand befindet (Nachweis z.B. durch Stellungnahme des Gesundheitsamtes)

Bei sanitären oder baulichen Mängeln muss sich der Hilfebedürftige zunächst nachweislich um die Beseitigung der Mängel durch den Vermieter bemühen.

- bevorstehende Geburt: eine Erforderlichkeit zum Umzug ist ohne weitere Einzelfallprüfung allein aus diesem Umstand gegeben, soweit bereits in der bisherigen Unterkunft die für die bestehende Personenzahl festgelegten Maximalwerte (Wohngröße) nicht ausgeschöpft werden.

Ist die bisherige Wohnung von der Quadratmeteranzahl als unangemessen anzusehen, bleibt eine Einzelfallprüfung möglich.

Der Umzug wird ab dem 4. bzw. 5. Schwangerschaftsmonat (Kündigungsfristen) als erforderlich angesehen.

Die Erforderlichkeit wird nicht verwirkt, auch wenn mit dem Antrag auf Zustimmung zum Umzug zugewartet wird.

- und in anderen, besonders begründeten Ausnahmefällen.

Der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist dagegen nicht ausreichend.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Wohnung richtet sich nach den Richtwerten, die für den neuen Wohnort gelten.



#### 8.4.1 Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Landkreises NWM

Bei einem Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Landkreises NWM ist die vorliegende Richtlinie anzuwenden. Eine Zusicherung ist nur dann zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Kosten für Unterkunft und Heizung für die neue Unterkunft angemessen sind.

#### 8.4.2 Wegzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Sozialleistungsträgers

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte den Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Sozialleistungsträgers, ist die Angemessenheit nach den maßgeblichen Werten des aufnehmenden Sozialleistungsträgers zu prüfen.

### **Notwendigkeit der Zustimmung hinsichtlich Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten**

**Wohnungsbeschaffungskosten** und **Umzugskosten** werden nur durch den Landkreis Nordwestmecklenburg übernommen, wenn der Umzug erforderlich und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Der Leistungsberechtigte hat entweder die für die Prüfung erforderlichen Werte zu beschaffen oder die Prüfung der Angemessenheit durch den aufnehmenden Sozialleistungsträger vornehmen zu lassen.

#### 8.4.3 Zuzug in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises NWM

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte den Umzug in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises NWM, ist die Angemessenheit nach den maßgeblichen Werten dieser Richtlinie zu prüfen. Die Kosten sind bis zur Angemessenheit zu übernehmen, auch wenn diese vorher im abgehenden Sozialleistungsträgers niedriger waren.

Eine Prüfung des wichtigen Grundes ist nur zur Entscheidung über die Gewährung der **Mietkaution** erforderlich. Eine Mietkaution wird nur durch den Landkreis NWM übernommen, wenn der Umzug erforderlich und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Die Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

### **8.5 Umzug ohne Zustimmung innerhalb des Landkreises**

Die Einholung der vorherigen Zustimmung zum Umzug ist eine Obliegenheit, die keinen Einfluss auf das durch Art. 11 Abs. 1 Grundgesetz geschützte Recht auf Freizügigkeit jedes Deutschen im Bundesgebiet hat.

Unterzeichnet der Hilfebedürftige den Mietvertrag ohne vorherige Zustimmung des Landkreises oder zieht er ohne vorherige Zustimmung um, ist zu prüfen, ob ein wichtiger Grund für den Umzug vorlag und eine Zustimmung im Einzelfall zu erteilen gewesen wäre.

Zieht der Hilfebedürftige trotz versagter Zustimmung oder ohne vorherige Zustimmung um, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten, das heißt der Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten, ausgeschlossen (§ 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII). Auf diese Rechtsfolgen ist der Hilfebedürftige im Falle der Versagung der Zustimmung ausdrücklich hinzuweisen. Entstehende Mietschulden können nicht übernommen werden.

**Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (§ 35 Abs. 2 S. 4 SGBXII) Umzug von einer angemessenen in eine angemessene, aber teurere Wohnung).**

**Damit Personen, die ohne Grund aus einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung umziehen, nicht besser gestellt werden als bei einem nicht erforderlichen Umzug in eine angemessene teurere Wohnung, werden auch in diesem Fall die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.**

## **9. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution**

### **9.1 Zuständigkeit für die Übernahme der einzelnen Kosten**

Bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Landkreises ist für die Bewilligung der Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution als Darlehen der Landkreis zuständig. Bei einem Wohnungswechsel aus oder in den Bezirk eines anderen kommunalen Trägers ist das der aufnehmende kommunale Träger am Ort der neuen Unterkunft für die Bewilligung der Mietkaution als Darlehen zuständig.

### **9.2. Voraussetzungen für die Übernahme der einzelnen Kosten**

Soweit der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind, kommt dem Grunde nach eine Übernahme von Umzugskosten durch das Jobcenter in Betracht.

Hinsichtlich der **Umzugskosten** ist der Hilfebedürftige vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen.

Als Umzugskosten können in der Regel die Aufwendungen für die Anmietung eines geeigneten Fahrzeugs und für Umzugskartons übernommen werden. Hinsichtlich des Mietfahrzeugs sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen, von denen das günstigste zu berücksichtigen ist.

In besonderen Ausnahmefällen, in denen eine Selbsthilfe nachweislich nicht möglich ist, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden.

Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn der Hilfebedürftige an der Selbsthilfe gehindert ist

- aufgrund eigener Krankheit oder Behinderung oder
- aufgrund der Krankheit oder Behinderung des Partners oder
- aufgrund der alleinerziehenden Betreuung eines Kindes bis zu 6 Jahren.

Auch hier sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen. Es steht im Ermessen des Jobcenters, die Notwendigkeit der in den Angeboten aufgeführten Kosten (z.B. für Personal) zu prüfen. Von den Angeboten mit den notwendigen Kosten ist das günstigste zu berücksichtigen.

Nach der Bewilligung der Kosten für ein Umzugsunternehmen ist dieses durch den Antragsteller zu beauftragen. Die Zahlung erfolgt ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Unternehmen.

**Wohnungsbeschaffungskosten**, wie z.B. Maklergebühren, Eintrittsgelder bei Genossenschaften und Abstandszahlungen, können nur ausnahmsweise, in besonders begründeten Einzelfällen gewährt werden. Sie sind als Beihilfe zu übernehmen.

Während des Leistungsbezuges des Darlehensnehmers (= der/die Leistungsberechtigte) wird der Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfes getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären (§ 37 Abs. 4 SGB XII). Der Rückzahlungsanspruch aus einem Mietkautionsdarlehen ist bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig.

## 10. Besondere Fälle

### 10.1. Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, vergleichbare Einrichtungen

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVG, Urteil vom 12. 12. 1995) gelten die öffentlich-rechtlichen Nutzungsgebühren für eine Obdachlosenunterkunft als tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft. Dieser Grundsatz ist auf Frauenhäuser und vergleichbare Einrichtungen entsprechend anzuwenden. Das gleiche gilt für Kosten, die durch eine ordnungsbehördliche Inanspruchnahme von Dritten, z.B. durch Rücküberweisung in die durch Gerichtsvollzieher geräumte Wohnung oder durch Beschaffung einer Hotelunterkunft entstehen. Voraussetzung ist aber, dass dem Landkreis die drohende Obdachlosigkeit und damit die Hilfebedürftigkeit bekannt waren.

Sucht eine Person Zuflucht in einem Frauenhaus, das sich im Zuständigkeitsbereich eines anderen Sozialhilfeträgers befindet, bleibt der abgebende Sozialhilfeträger örtlich zuständig (§ 98 Abs. 1 Satz 2 SGB XII)

Als Gemeinschaftsunterkünfte gelten:

- Obdachlosenunterkünfte  
Die Nutzungsgebühr wird per Satzung geregelt. Sie unterliegt jährlichen Anpassungen und wird per Verfügung geändert.  
Die Gebühren sind in € je Person und Monat festgelegt.  
Die Abrechnung erfolgt per Rechnungslegung.  
**Zu beachten: Ein Teil der Unterkunftskosten kann bereits mit dem Regelbedarf abgegolten sein. (z.B. Energie)**
- Frauenhaus

### 10.2. Unterkunftsbedarf von Alleinerziehenden

In der Zeit unmittelbar nach der Trennung einer Ehe oder eheähnlichen Gemeinschaft ist in der Regel der vor der Trennung geltende Unterkunftsbedarf zunächst weiterhin anzuerkennen. Ziel ist es, sowohl für die Hilfebedürftigen als auch für den Landkreis unnötige Kosten durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung zu vermeiden, da es häufig doch wieder zu einer Versöhnung der Partner kommt. Je nach den Umständen des Einzelfalles kann der höhere Bedarf gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII bis zur Dauer von bis zu 6 Monaten berücksichtigt werden.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder oder minderjährige

Kinder von getrennt lebenden Eltern) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs im Allgemeinen nicht berücksichtigt werden.

Ausnahmen sind in besonders gelagerten Einzelfällen möglich, z.B. wenn

- das Jugendamt besondere Erziehungshilfe nach dem SGB VIII gewährt und einen entsprechenden Bedarf für die Reintegration in die Familie befürwortet,
- der andere Elternteil das Kind für längere Zeit versorgt, z.B. bei einer längerfristigen Erkrankung des Elternteils, bei dem das Kind sonst lebt.

### 10.3 Behinderte Mitglieder in der Bedarfsgemeinschaft

Bei behinderten Menschen (Rollstuhlfahrer und Gleichzustellende) ist immer die nächst höhere Stufe der Personenzahl anzusetzen, also bei zwei Personen die Wohnungsgröße für drei.

### 10.4 Anmietung einzelner Zimmer und Mitbenutzung weiterer Räume, Wohngemeinschaft

Aufgrund der BSG-Rechtsprechung ist die Kappung der angemessenen Kosten bei Anmietung einzelner Zimmer nicht zu rechtfertigen.<sup>22</sup> Für diese Fälle gelten daher die Angemessenheitsgrenzen wie unter Punkt 2.1.2.

Demnach kann eine Person z.B. trotz Anmietung nur eines Zimmers Kosten wie für eine Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> beanspruchen. Bei Unangemessenheit ist wie unter Punkt 6 zu verfahren.

Ausgangspunkt der Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung ist der vorgelegte Mietvertrag.

Ohne Mietvertrag sind die Kosten für Unterkunft und Heizung wie folgt zu ermitteln: Die tatsächlichen Unterkunfts-kosten lt. Mietvertrag bilden den Ausgangspunkt der Berechnung. Die Unterkunfts-kosten sind durch die Gesamtzahl der Bewohner zu teilen und mit der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu multiplizieren.

Die Angemessenheit der Kosten für den/die Leistungsberechtigte/n wird durch den Abgleich mit den Werten der Tabelle unter Punkt 2.1.1 (Wohnungsgröße), der hierfür angemessenen Bruttokaltmiete (Anlage 1) sowie den hierfür angemessenen Heizkosten (vgl. 4.2 bzw. 4.3) ermittelt. In diesen Beträgen sind Zuschläge für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten.

Beispiel:

3 Personen, davon 1 SGB XII-Bezieher, Erdgas, Region 1	
angemessene Wohnungsgröße für 1 Person:	50 m <sup>2</sup>
angemessene Bruttokaltmiete für 50 m <sup>2</sup> gem. Anlage 1:	315,50 €
angemessene Heizkosten für 50 m <sup>2</sup> gem. Anlage 4.2:	69,50 €

Übersteigen die kopfanteilige Bruttokaltmiete oder/und die kopfanteiligen Heizkosten die o.g. Werte, ist die Unterkunft für den Leistungsberechtigten nicht angemessen.

<sup>22</sup> BSG-Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R

## 10.5 Möblierte Wohnungen bzw. Zimmer

Bei der Anmietung von möblierten Wohnungen bzw. Zimmer ist vor Prüfung der Angemessenheit von den geltend gemachten Kosten für Unterkunft und Heizung ein Pauschalbetrag in Höhe von 20% der Kaltmiete (Grundmiete) abzuziehen. Die Aufwendungen für die Anschaffung von Möbeln und Hausrat sind von der Regelleistung umfasst (§ 27a SGB XII).

## 10.6 Mietzahlungen für 2 Wohnungen

Nach einem Umzug, insbesondere wenn dieser im Laufe eines Monats oder vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt, muss ein Hilfebedürftige unter Umständen die Miete sowohl für die alte als auch für die neue Wohnung zahlen. Angesichts der Tatsache, dass nur die tatsächlichen Kosten der **Unterkunft** zu übernehmen sind, kommt eine Kostenübernahme in der Regel nur für die tatsächlich bewohnte Wohnung in Betracht.

Eine Übernahme der Miete für zwei Wohnungen kann nur dann erfolgen, wenn der Umzug durch den Landkreis veranlasst worden ist und eine begründete Notwendigkeit besteht, vor Ablauf der Kündigungsfrist in die neue Wohnung zu ziehen. Als Beispiele seien genannt die Möglichkeit der kurzfristigen Arbeitsaufnahme und die des Bezuges einer erheblich preiswerteren Wohnung innerhalb der ersten Frist von drei Monaten, wenn die bisherigen Aufwendungen unangemessen hoch sind.

## 10.7 Mietverträge unter nahen Verwandten

Auch bei Mietverträgen unter Verwandten<sup>23</sup> kommt grundsätzlich eine Berücksichtigung von Kosten für Unterkunft und Heizung in Betracht. Voraussetzung für einen Anspruch auf diese Leistungen ist jedoch, dass die Aufwendungen tatsächlich entstanden sind. Tatsächliche Aufwendungen liegen vor, wenn der Leistungsberechtigte die Miete bereits gezahlt hat und dann die Erstattung verlangt. Sie liegen bereits auch dann vor, wenn der Leistungsberechtigte einer wirksamen nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist.<sup>24</sup>

Ob eine wirksame Mietzinsverpflichtung des Leistungsberechtigten vorliegt, richtet sich in erster Linie nach dem Mietvertrag, in dem der geschuldete Mietzins vertraglich vereinbart wurde.

Bei Zweifeln am tatsächlichen Vollzug der vereinbarten Hauptpflichten aus einem Mietvertrag (= Überlassung der Wohnung einerseits und Mietzahlung andererseits) ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen und festzustellen, d.h. zu dokumentieren, ob der Leistungsberechtigte überhaupt einer ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt ist.

Insbesondere ist festzustellen, ob der Vertragsinhalt auch tatsächlich vollzogen wird, d.h. ob die Absicht bestand oder besteht, den Mietzins zu zahlen. Indiz ist auch der rechtliche Bindungswille der anderen Vertragspartei.

Bei einem Mietverhältnis unter nahen Verwandten sind die Mieteinnahmen als Einkünfte beim Vermieter zu versteuern. Aus diesem Grund ist in geeigneter Form daraufhin zu wirken, dass kein Missbrauch durch ein Mietverhältnis (Steuerhinterziehung § 370 AO) stattfindet. Es

---

<sup>23</sup> Als nahe Verwandte gelten: Ehegatten, Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder, Geschwister, Verschwägerter ersten Grades untereinander

<sup>24</sup> BSG-Urteil vom 03.03.2009, Az.: B 4 AS 37/08

sollte durch eine schriftliche Mitteilung an das zuständige Finanzamt die Mietzahlung offen gelegt werden. Das Finanzamt hat dann die Möglichkeit zur Kontrolle.

### **10.8 Staffelmieten**

Im Falle der Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses sind die Kosten für Unterkunft und Heizung angemessen, wenn sie unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Richtwerte nicht überschreiten.

### **11. Direktüberweisung der Leistungen**

Gemäß § 35 Abs. 7 SGB XII sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn das Einverständnis des Leistungsberechtigten vorliegt oder wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen durch den Leistungsempfänger nicht sicher gestellt ist. Sobald erstmalig Rückstände beim Vermieter oder bei den Versorgungsunternehmen bekannt werden oder erste Hinweise auf ein sonstiges unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, ist der Kunde zu den Gründen anzuhören. In der Regel sind dann Mieten oder Teilmieten nur noch direkt zu überweisen.

### **12. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01.03.2015 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die bisherige Richtlinie des Landkreises Nordwestmecklenburg außer Kraft.

## Anlage 1 Angemessene Kaltmiete und angemessene Betriebskosten

Wohnungsmarkt- regionen	Größe der Bedarfs- gemein- schaften	maximale Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>	Netto- kaltmiete €/m <sup>2</sup>	kalte Betriebs- kosten €/m <sup>2</sup>	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m <sup>2</sup>	in Euro
Wohnungsmarkt- region 1: Dorf Mecklenburg und Bad Kleinen, Grevesmühlen und Grevesmühlen- Land, Insel Poel, Neuburg, Neukloster-Warin	1 Person	50	5,00	1,31	6,31	315,50
	2 Personen	60	5,00	1,09	6,09	365,40
	3 Personen	75	4,75	1,11	5,86	439,50
	4 Personen	90	4,73	1,05	5,78	520,20
	jede weitere Person	je zzgl. 15m <sup>2</sup>	5,00	0,84	5,84	87,60
Wohnungsmarkt- region 2: Klützer Winkel, Gadebusch, Lützow- Lübstorf, Rehna, Schönberger Land	1 Person	50	5,06	1,14	6,20	310,00
	2 Personen	60	5,05	1,07	6,12	367,20
	3 Personen	75	5,07	1,05	6,12	459,00
	4 Personen	90	5,13	0,97	6,10	549,00
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m <sup>2</sup>	4,68	0,88	5,56	83,40
Wohnungsmarkt- region 3: Wismar	1 Person	50	5,01	1,24	6,25	312,50
	2 Personen	60	5,01	1,19	6,20	372,00
	3 Personen	75	4,92	1,20	6,12	459,00
	4 Personen	90	4,81	1,12	5,93	533,70
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m <sup>2</sup>	4,63	1,12	5,75	86,25

## **Anlage 2 Anzuerkennende Nebenkosten / Betriebskosten**

### **Umfang**

Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für:

Heizung und Warmwasser  
 Wasser  
 Entwässerung  
 Grundsteuer  
 Straßenreinigung  
 Müllabfuhr  
 Beleuchtung (Treppenhaus, Außenbeleuchtung)  
 Schornsteinreinigung  
 Gartenpflege  
 Sach- und Haftpflichtversicherung  
 bestimmte Dienstleistungen des Hauswirts  
 Kosten für Personen- und Lastenaufzug  
 Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz  
 maschinelle Wascheinrichtungen  
 Hausreinigung  
 Ungezieferbekämpfung  
 sonstige Betriebskosten

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen.

### **Pauschale**

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind damit die anfallenden Nebenkosten abgegolten, d. h., eine Abrechnung findet nicht statt. Selbst wenn die Kosten tatsächlich höher sind, braucht der Mieter deshalb keine Nachzahlung zu leisten. Eine Erhöhung der Pauschale durch einseitige Erklärung des Vermieters ist nur möglich, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB).

### **Vorauszahlungen, Erstattung von Guthaben**

Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Guthaben erstattet.

### **Ausschlussfrist**

Betriebskostenvorauszahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Später können auf Grund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen durch den Vermieter mehr erhoben werden.



**Anlage 3      Höhe des Mehrbedarfes bei dezentraler Warmwasserversorgung  
nach § 30Abs. 7 SGB XII**

**Ab 01.01.2012:**

<b>Regelbedarfsstufe</b>		<b>Betrag Mehrbedarf in Euro</b>
<b>1</b>	374 €	8,60
<b>2</b>	337 €	7,75
<b>3</b>	299 €	6,88
<b>4</b>	287 €	4,02
<b>5</b>	251 €	3,01
<b>6</b>	219 €	1,75

**Ab 01.01.2013:**

<b>Regelbedarfsstufe</b>		<b>Betrag Mehrbedarf in Euro</b>
<b>1</b>	382 €	8,79
<b>2</b>	345 €	7,94
<b>3</b>	306 €	7,04
<b>4</b>	289 €	4,05
<b>5</b>	255 €	3,01
<b>6</b>	224 €	1,79

**Ab 01.01.2014:**

<b>Regelbedarfsstufe</b>		<b>Betrag Mehrbedarf in Euro</b>
<b>1</b>	391 €	8,99
<b>2</b>	353 €	8,12
<b>3</b>	313 €	7,20
<b>4</b>	296 €	4,14
<b>5</b>	261 €	3,13
<b>6</b>	229 €	1,83

**Ab 01.01.2015:**

<b>Regelbedarfsstufe</b>		<b>Betrag Mehrbedarf in Euro</b>
<b>1</b>	399 €	9,18
<b>2</b>	360 €	8,28
<b>3</b>	320 €	7,36
<b>4</b>	302 €	4,23
<b>5</b>	267 €	3,20
<b>6</b>	234 €	1,87

**Textbaustein für einen kombinierten Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid nach §§ 48, 50 SGB X:**

**Aufhebungs- und Erstattungsbescheid**

Hiermit wird der Bescheid (oder: werden die Bescheide) vom ..... aufgehoben.

Da aufgrund der Rückzahlung von Betriebskosten in den tatsächlichen Verhältnissen eine Änderung eingetreten ist, ist dieser Bescheid mit Wirkung zum 1. ... (Monat der Rückzahlung) aufzuheben, § 48 Abs. 1 Satz 1, 2 Nr. 3, 3 SGB X.

Die bereits erbrachten Leistungen in Höhe von....sind gemäß § 50 Abs. 1 SGB X zu erstatten.

Bitte überweisen Sie den genannten Betrag auf das Konto....  
(Rechtsbehelfsbelehrung)